

Öffentlich-rechtliche Verpflichtung zum gemeinsamen Erwerb von Wohnung und Stellplatz

Sitzung des Baubeirates vom 22.10.2018 (TOP 4)

Sitzung des Bau- und Werkausschusses vom 07.11.2018 (TOP 15)

- I. Nach beiden Anfragen erging der Auftrag zu prüfen, ob die Verwaltung rechtsverbindlich festlegen kann, dass beim Verkauf einer Wohnung ein dazugehöriger Stellplatz zwingend miterworben werden muss.

Aus rechtlicher Sicht kann dies jedoch durch die Bauordnungsbehörde nicht zwangsweise durchgesetzt werden.

Rechtlich gefordert werden kann die Herstellung (bzw. Ablösung) der nach der Stellplatzsatzung bzw. Art. 47 BayBO notwendigen Stellplätze im Fall der Errichtung von baulichen Anlagen, sowie deren Änderung bzw. Nutzungsänderung.

Sind die entsprechenden Stellplätze hergestellt, kann darüber hinaus rechtlich gefordert werden, dass diese der entsprechenden baulichen Anlage auch dauerhaft zur Verfügung stehen (VGH München, Beschl.v. 21.4.1986 – 14 B 85 A.638).

Dies bedeutet einerseits, dass die Stellplätze nicht dauerhaft für die eigentlich vorgesehene Nutzung nicht mehr zur Verfügung stehen dürfen (was jedoch z.B. eine Vermietung an hausfremde Kraftfahrzeuginhaber nicht ausschließt, solange die Stellplätze für die eigentliche Anlage nicht benötigt werden und die Fremdvermietung im Bedarfsfall jederzeit kündbar ist). Und andererseits müssen die Stellplätze auch jederzeit tatsächlich benutzbar sein, dürfen also z.B. nicht überbaut oder als Lagerfläche benutzt werden.

Wird gegen dieses Zweckentfremdungsverbot (vgl. Art. 2 Abs. 8 BayBO) verstoßen, besteht für die Bauordnungsbehörde die Möglichkeit zum **bauaufsichtlichen Einschreiten**.

Die Bayerische Bauordnung bietet hingegen keine Möglichkeit, **die Benutzung der Stellplätze** durch die Berechtigten **zwangsweise** durchzusetzen (vgl. Würfel in Simon/Busse; Stand: März 2018; Art. 47 BayBO, Rn. 285).

Daher bestehen keine rechtlichen Eingriffsmöglichkeiten beim Verkauf einer Wohnung ohne Stellplatz, solange hiermit nicht eine bauliche Änderung oder Nutzungsänderung verbunden ist, die einen neuen Stellplatzbedarf auslöst und solange der Stellplatz rein tatsächlich weiter von den Berechtigten genutzt werden kann, womit auch kein bauaufsichtliches Einschreiten möglich ist.

Mangels öffentlich-rechtlicher Verpflichtung zum Miterwerb des Stellplatzes kann die Bauaufsichtsbehörde auch nicht zwangsweise auf einer privatrechtlichen Sicherung bestehen, dass ein Stellplatz nur mit Zustimmung der Behörde von einer Wohnung getrennt werden darf (Würfel in Simon/Busse; Art. 47 BayBO, Rn. 278ff.).

Sofern die Stadt selbst als Akteur beteiligt ist, sind auf privatrechtlicher Ebene entsprechende Koppelungen natürlich einvernehmlich möglich (vgl. Würfel in Simon/Busse; Art. 47 BayBO, Rn. 281ff.).

II. BaF

z.K.u.w.V.

Fürth, den 16.11.2018
Rechtsamt
i.A.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Eggel'.

(2308)